

WIJZIGINGSPLAN **‘Langenboom, Langenboomseweg 147’**

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2022-11-15

IMRO code: NL.IMRO.1982.WPLaLngnbmswg147-VA01

Buro Stedenbouw bv
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
www.burostedenbouw.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Opzet van de toelichting	9
2 Beschrijving van de huidige situatie	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Historische ontwikkeling	10
2.3 Stedenbouwkundige structuur	10
2.4 Plangebied en omliggende bebouwing	10
3 Planbeschrijving	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Ontwikkelingen	13
3.3 Bouwplan	13
3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	13
4 Relevant ruimtelijk beleid	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Europees beleid	14
4.3 Rijksbeleid	15
4.4 Provinciaal beleid	17
4.5 Gemeentelijk beleid	18
4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid	22
5 Milieu- en omgevingsaspecten	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Bodem	23
5.3 Verkeer en parkeren	24
5.4 Bedrijven en milieuzonering	25
5.5 Geluid	26
5.6 Agrarische geurhinder	27
5.7 Luchtkwaliteit	28
5.8 Watertoets	29
5.9 Flora en fauna	30
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	32
5.11 Externe veiligheid	33
5.12 Luchtvaartverkeerzone	34
5.13 Milieueffectrapportage	35
5.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	35
6 Toelichting op de regels	36
6.1 Algemeen	36
6.2 Opzet regels	36
6.3 Nadere toelichting op de regels	37
7 Uitvoerbaarheid	39
7.1 Inleiding	39
7.2 Economische uitvoerbaarheid	39
7.3 Kostenverhaal	39
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
8.1 Inleiding	40

8.2 Omgevingsdialoog	40
8.3 Zienswijzen	40

Bijlagen

Bijlage 1: Inrichtings- en beplantingsplan

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Digitale Watertoets

Bijlage 4: Brief omgevingsdialoog

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoning en het bijbehorende perceel van de voormalige slagerij aan de Langenboomseweg 147 te Langenboom te gebruiken als burgerwoning. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, wil de initiatiefnemer gebruik maken van de conform het geldend bestemmingsplan vastgelegde wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Bedrijf' ('Wijzigen naar Wonen'). Hiertoe dient het geldende bestemmingsplan ter plekke van het plangebied te worden herzien. Voorliggend document voorziet in de benodigde partiële bestemmingsplanwijziging.

1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de bedrijfslocatie van de voormalige slagerij aan de Langenboomseweg 147 te Langenboom in de gemeente Mill en Sint Hubert. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Mill, sectie F, nummers 3412 en 3413 en heeft een oppervlakte van 2.520 m².

Het plangebied is gelegen in het buitengebied tussen de kernen Mill en Langenboom en maakt deel uit van een bebouwingslint tussen beide dorpen. De Langenboomseweg vormt de belangrijkste verbinding tussen beide dorpen. Het plangebied wordt aan de west- en noordzijde begrenst door akkerland. Aan de zuidzijde vormt het perceel van de woning aan de Langenboomseweg 145 de begrenzing van het plangebied en aan de oostzijde is de Langenboomseweg de grens. Onderstaande afbeeldingen geven de ligging van het plangebied weer.



Globale ligging plangebied

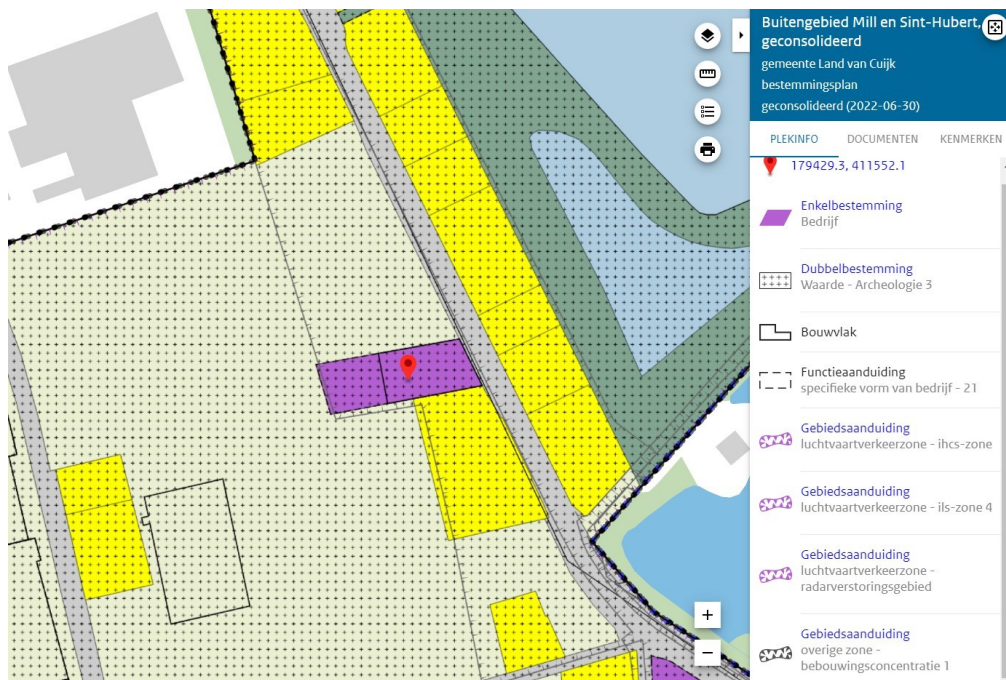


Gedetailleerde ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, geconsolideerd' zoals vastgesteld op 30 juni 2022. Conform dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Bedrijf', nader aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 21' (slachterij). Op het oostelijke deel van het plangebied is een bouwvlak gesitueerd. Ter plekke van het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Tevens zijn ter plekke enkele gebiedsaanduidingen van kracht. Ten aanzien van luchtvaart gelden de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - ihcs-zone', 'luchtvaartverkeerzone - ils-zone 4' en 'luchtvaartverkeerzone - radarverstoringgebied'. Verder gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone - bebouwingsconcentratie 1' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied vervallen'. Binnen de geldende bestemming 'Bedrijf' leidt deze laatste aanduiding niet tot specifieke regels. Onderstaande afbeelding geeft de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, geconsolideerd' weer.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, geconsolideerd' (plangebied aangeduid met rode bolletje) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede en derde hoofdstuk van deze toelichting geven achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande- en beoogde situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt het bestemmingsplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven en acht komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beschrijving van de huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de historische ontwikkeling, de stedenbouwkundige structuur en het plangebied en de omliggende bebouwing in de huidige situatie beschreven.

2.2 Historische ontwikkeling

De kern Langenboom is een klein dorp in het noordwesten van de gemeente Mill en Sint Hubert. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de historische route met lintbebouwing, langs de Dorpsstraat en Dominicanenstraat. Het plangebied maakt onderdeel uit van de buurtschap Zuid Carolina.

Langenboom werd voor het eerst vermeld in een oorkonde van 10 november 1525. Rond 1800 bestond Langenboom nog steeds uit slechts 2 boerderijen. Vanaf dat moment groeit het dorp en omstreeks 1850 bestaat Langenboom uit elf huizen met circa 70 inwoners. In 1869 wordt tevens besloten tot de bouw van een kerk. Onderstaande afbeeldingen geven de historische ontwikkeling van de kern Langenboom en omgeving weer.



Historische ontwikkeling Langenboom, van links naar rechts circa 1900, 1975 en heden (omgeving plangebied rood omcirkeld) (bron: www.topotijdreis.nl)

2.3 Stedenbouwkundige structuur

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de lintbebouwing langs de Langenboomseweg, afgewisseld met agrarische gronden. De bebouwing varieert in bouwperiode, ligging ten opzichte van de weg en bouwstijl. Verder ten noorden neemt de bebouwingsdichtheid richting de kern Langenboom toe. De Langenboomseweg vormt een verbindingsweg tussen de kernen Langenboom en Mill en is ook dusdanig ingericht. Er zijn aan weerszijde van de weg losliggende fietspaden aanwezig.

Ten noordoosten van het plangebied is het recreatiegebied De Kuilen gelegen, ontstaan ten gevolg van grind- en zandwinning op de droge heidegronden. De kuilen die hierdoor ontstaan zijn werden in recente jaren omgezet tot recreatiegebied.

2.4 Plangebied en omliggende bebouwing

Het plangebied betreft de locatie aan de Langenboomseweg 147 waar voorheen een slagerij met slachterij gevestigd was en ligt in de buurtschap Zuid Carolina ten zuiden van Langenboom. Binnen het plangebied bevindt zich aan de straatzijde de voormalige bedrijfswoning. Op het achterterrein

bevinden zich de voormalige bedrijfsgebouwen van de slagerij: van de totale circa 304 m² aan bedrijfsgebouwen is inmiddels circa 200,5 m² gesloopt.

Het plangebied is omzoomd met een bomenrij aan de noord- en westzijde grenzend aan de akkergronden. Ter hoogte van het plangebied heeft de Langenboomseweg een 50 km-regime en is de weg aan beide zijden voorzien van een vrijliggend fietspad. De omgeving van het plangebied heeft een gemengd karakter bestaande uit de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Verkeer', 'Natuur' en 'Water'. Onderstaande foto's geven een beeld van het plangebied en de omgeving.



Voormalige bedrijfswoning met op de achtergrond voormalige bedrijfsgebouwen, gezien vanaf de Langenboomseweg



Voormalige bedrijfswoning met voortuin, gezien vanaf de Langenboomseweg



Wegprofiel Langenboomseweg ter hoogte van het plangebied (in noordelijke richting)



Wegprofiel Langenboomseweg ter hoogte van het plangebied (in zuidelijke richting)

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt invulling gegeven aan een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast wordt beschreven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

3.2 Ontwikkelingen

Onderhavig initiatief bestaat uit de omzetting van de huidige bedrijfsbestemming naar bestemming 'Wonen'.

In de bestaande situatie mag de bedrijfswoning worden bewoond ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten op het achterterrein. Onderhavige bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen' zorgt ervoor dat de bestaande bedrijfswoning wijzigt in een burgerwoning waardoor bewoning zonder de bedrijfsactiviteiten mogelijk wordt. Het bedrijf is reeds niet meer actief, maar doordat de bedrijfsactiviteiten met deze bestemmingsplanwijziging tevens planologisch worden beëindigd zal onderhavige ontwikkeling een positief effect hebben op de directe omgeving.

De voormalige bedrijfspanden op het achterterrein zijn grotendeels gesloopt: van de circa 304 m² aan bedrijfsgebouwen die aanwezig was op het achterterrein is 200,5 m² gesloopt. De nog aanwezige bedrijfsgebouwen zijn qua constructie en bouw geschikt om gebruikt te worden als bijbehorende bouwwerken bij de woning en worden dan ook in die hoedanigheid gebruikt en bestemd. Op deze manier past het hergebruiken van bestaande bebouwing in het principe van duurzame stedelijke ontwikkeling; het toekomstig gebruiken van deze gebouwen voor bedrijfsdoeleinden is met de omzetting naar 'Wonen' tevens uitgesloten. In het kader van de wijzigingsbevoegdheid mag 60% van de te slopen bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen (tot maximaal 400 m²). In paragraaf 4.5.3 wordt verder aangegeven op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven.

3.3 Bouwplan

De voorgenomen ontwikkeling behelst geen bouwactiviteiten maar slechts een wijziging van de huidige bestemming 'Bedrijf' naar een woonbestemming teneinde de bedrijfswoning als reguliere burgerwoning te kunnen gebruiken. Hiermee wordt de bedrijfsfunctie op deze locatie planologisch beëindigd. Een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing is, in het kader van de wijzigingsbevoegdheid voor omzetting naar 'Wonen', reeds gesloopt. Het plangebied wordt middels een inrichtings- en beplantingsplan verder vergroend en ingericht als tuin bij de woning. Het inrichtings- en beplantingsplan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, geconsolideerd'. Het gebruik van de bedrijfswoning en bijbehorende gronden als reguliere burgerwoning is niet toegestaan binnen de huidige bestemming 'Bedrijf'. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

4 Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze toelichting afgewogen.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteits-beleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.7 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.8.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.9 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.10 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

4.3.1.1 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling speelt in op de geformuleerde belangen uit de NOVI. Verder zijn er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding als gevolg van deze ontwikkeling, met name gezien de kleinschaligheid en aard van het plan.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

4.3.2.1 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in het Barro.

4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen is geborgd met het Barro.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

4.3.3.1 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in de realisatieparagraaf.

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 januari 2010 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen.

4.3.4.1 Wettelijk kader

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast voor bestemmingsplannen is deze onderbouwingplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In de toelichting op de wijziging van artikel 3.1.6. Bro is de wijziging gemotiveerd: 'Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing

van ruimtevragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt'.

4.3.4.2 Uitwerking

Alvorens de Ladder wordt doorlopen, dient allereerst bepaald te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor de realisatie van woningbouwlocaties wordt volgens jurisprudentie uitgegaan van een stedelijke ontwikkeling bij woningbouwlocaties bestaande uit 12 of meer woningen. In onderhavig plan worden geen nieuwe woningen gerealiseerd, maar vindt slechts omzetting plaats van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en wordt geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen niet in strijd is met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.5 Conclusie Rijksbeleid

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen en is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief niet in strijd is met het relevante rijksbeleid.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Brabantse Omgevingsvisie is in december 2018 vastgesteld. De provincie wil met de Omgevingsvisie, vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet, al gaan werken volgens de uitgangspunten behorende bij de Omgevingswet. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Het gaat om ambities op het gebied van energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De provincie blijft ook inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied. De komende 10 jaar ligt er voor de provincie Noord-Brabant een grote woningbouwopgave van circa 120.000 nieuwe woningen, hierna loopt volgens de prognoses de opgave terug in omvang. Deze opgave biedt een kans om tegelijkertijd invulling te geven aan de energieopgave in stedelijk gebied, het klimaatbestendig maken van stedelijke gebieden en de kwaliteit ervan op orde te brengen.

De locatie betreft een voormalige bedrijfslocatie die nu planologisch gewijzigd wordt naar een woonbestemming. Daarmee worden geen nieuwe woningen toegevoegd, maar wordt wel voormalige bedrijfsbebouwing omgezet naar wonen. Daarmee is er sprake van benutting van bestaand vastgoed voor wonen.

4.4.1.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief niet in strijd is met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.4.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking.

De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen en heeft de status van:

- Milieuverordening gebaseerd op artikel 1.2. Wet milieubeheer
- Verordening wegen gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2A Wegenverkeerswet
- Verordening Ontgronden gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet
- Verordening natuurbescherming gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming
- Verordening ruimte gebaseerd op artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Verordening water gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Conform de kaart 'landbouw' en de basiskaart 'Landelijk gebied' behoort het plangebied tot het landelijk gebied. Binnen dit thema zijn geen regelingen van toepassing op het voorgenomen initiatief. Verder is het voorgenomen initiatief niet in strijd met regelgeving volgend uit de Interim Omgevingsverordening.

4.4.3 Conclusie provinciaal beleid

Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met provinciale ruimtelijke belangen en past binnen het relevante ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In duurzaam perspectief'

De gemeenteraad van Mill en Sint Hubert heeft op 29 september 2011 de Structuurvisie 'In duurzaam perspectief' gemeente Mill en Sint Hubert unaniem en ongewijzigd vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente duidelijk richting geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gemeentelijk grondgebied. In de structuurvisie wordt ingegaan op de brede visie op de toekomst van de gemeenteraad. Deze wordt samengevat in het volgende missiestatement:

De gemeente Mill en Sint Hubert wil zich ontwikkelen tot een eigentijdse en authentieke woon-, werk- en leefgemeente van hoogwaardige en duurzame kwaliteit, waar mensen thuis zijn in een gastvrije gemeenschap gelegen in een aangename landelijke en dorpse omgeving, die is geïnspireerd op de grote diversiteit aan natuur, landschap en cultuurhistorie.

De (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente wordt geplaatst in het bredere perspectief van de regionale en provinciale ontwikkelingen (zoals Land van Cuijk, Noordelijke Maasvallei en Brabant Noord Oost). Op basis van een integrale analyse van het gemeentelijk grondgebied worden ontwikkelingsrichtingen beschreven, die sterk zijn geworteld in landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In uitvoeringsparagrafen is beschreven welke strategie de gemeente

voorstaat om het toekomstperspectief te realiseren en welke projecten de gemeente hiervoor oppakt met de te hanteren instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening.

Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied tussen de kernen Langenboom en Mill binnen een bestaande bebouwingsconcentratie. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Peelkant-zone. Binnen deze zone is het beleid gericht op het omvormen van veel kleinschalige agrarische activiteiten en bedrijven naar meer eigentijdse agrarische bedrijvigheid, afgewisseld met groen van voldoende kwaliteit. Het transformeren van voormalige bedrijfslocaties naar wonen past conform de structuurvisie op deze locatie. Het plan is derhalve in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In duurzaam perspectief'.

4.5.1.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan niet in strijd is met de relevante beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In duurzaam perspectief'.

4.5.2 Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit Mill en Sint Hubert

Op 27 september 2012 heeft de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert de Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit (IRK) vastgesteld. Middels deze regeling wil de gemeente voorzien in één totaalinstrument voor het vragen van 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen', conform artikel 6.24 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening. Met het hanteren van een totaalinstrument wil de gemeente transparante en heldere kaders scheppen voor (particuliere) initiatiefnemers en concrete handvatten bieden voor de uitvoering van plannen.

In de IRK is voor elke functie een grondwaarde vastgesteld. Tevens wordt er onderscheid gemaakt in de tegenprestatie die de gemeente verwacht voor ontwikkelingen in het buitengebied (25% van de waardevermeerdering) en binnen de kernen (20%). Voor tegenprestaties in de vorm van fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap is een limitatieve lijst opgenomen in de regeling waaruit initiatiefnemers kunnen kiezen.

Ten aanzien van de IRK is voor de voorgenomen ontwikkeling onderstaande berekening gemaakt voor de tegenprestatie die geleverd dient te worden.

Huidige waarde			
Oppervlakte	Categorie	Grondprijs / m²	Waarde
1.565 m ²	Bedrijven bouwvlak (onbebouwd)	€ 90,-	€ 140.850,-
955 m ²	Bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)	€ 45,-	€ 42.975,-
		TOTAAL:	€ 183.825,-

Toekomstige waarde			
Oppervlakte	Categorie	Grondprijs / m²	Waarde
500 m ²	Tuin tot 500 m ² (incl. bouwvlak)	€ 250,-	€ 125.000,-
500 m ²	Tuin 500 - 1.000 m ²	€ 125,-	€ 62.500,-
1.000 m ²	Tuin 1.000 - 2.000 m ²	€ 25,-	€ 25.000,-
520 m ²	Tuin > 2.000 m ²	€ 10,-	€ 5.200,-
		TOTAAL:	€ 217.000,-

Het plangebied voor onderhavige ontwikkeling is gelegen in het buitengebied, waardoor 25% van de waardevermeerdering als tegenprestatie wordt verwacht. Dit betekent dat de tegenprestatie neerkomt op een bedrag van $(\text{€ } 217.000 - \text{€ } 183.825) * 25\% = \text{€ } 8.468,75$.

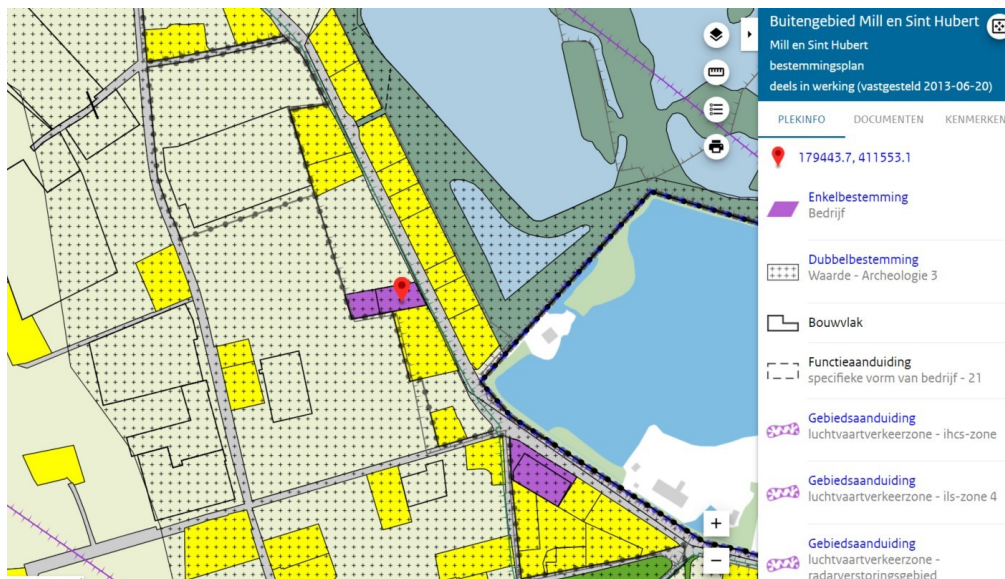
In aanvulling op deze tegenprestatie wordt in het buitengebied een landschappelijke inpassing verwacht voor ruimtelijke initiatieven. De kosten van landschappelijke inpassing mogen in mindering worden gebracht op het bedrag dat als tegenprestatie wordt verwacht.

De initiatiefnemer heeft een inrichtings- en beplantingsplan laten maken, welke als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen. Voor het inrichtings- en beplantingsplan is een kostenraming gemaakt, waaruit blijkt dat hiermee een bedrag van € 9.177,50 gemoeid is. Hiermee dekt het inrichtings- en beplantingsplan de kosten die voor de tegenprestatie in het kader van de IRK gevraagd wordt.

Geconcludeerd wordt dat middels het inrichtings- en beplantingsplan voldaan wordt aan de gevraagde tegenprestatie conform de Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Mill en Sint Hubert.

4.5.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, geconsolideerd' zoals vastgesteld op 30 juni 2022.



Ligging plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, geconsolideerd' (plangebied aangegeven met rode bolletje) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied ligt binnen enkelbestemming 'Bedrijf' en heeft functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 21' (slachterij). Op grond hiervan mogen de bedrijfswoning en bijbehorende bedrijfsgebouwen alleen bewoond en gebruikt worden ten behoeve van deze bedrijfsactiviteiten.

Onder artikel 8.6.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, geconsolideerd' is een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' opgenomen.

7.5.2 Wijzigen naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;
- Het bedrijf ter plaatse is beëindigd;

- c. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Indien nog geen bestaande bedrijfswoning aanwezig is, mag een woning worden gebouwd indien het bestemmingsvlak 'Bedrijf' is gelegen in een gebied aangeduid met bebouwingsconcentratie 1 of 2;
- d. De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, waarbij geldt dat 60% van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 400 m²;
- e. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- i. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- j. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

De wijziging vindt plaats ter plekke van de voormalige bedrijfswoning aan de Langenboomseweg 147. Hiermee komt de functie als bedrijfswoning te vervallen en wordt de woning als reguliere burgerwoning binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen. Het achterterrein wordt eveneens als wonen bestemd en als tuin ingericht, waarmee de bedrijfsfunctie zowel fysiek als planologisch komt te vervallen. Hiermee wordt voldaan aan sub a, b en c.

De voormalige bedrijfsbebouwing op het achterterrein is reeds gesloopt, waarmee wordt voldaan aan hetgeen gesteld onder sub d. In ruil voor de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing treedt het tweede gedeelte van sub d in werking; 60% van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (tot maximaal 400 m²). De voormalige bedrijfsbebouwing op het achterterrein had een oppervlakte van circa 304 m², waarvan 200,5 m² is gesloopt. Dit betekent dat, bovenop de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (100 m², zowel conform de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming 'Bedrijf' als binnen de bestemming 'Wonen'), nog $(200,5 * 60\% =) 120 \text{ m}^2$ aan bijbehorende bouwwerken gebouwd mag worden. Dit betekent dat in de toekomstige situatie in totaal 220 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Het maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken is in de bouwregels van de bestemming 'Wonen' vastgelegd.

In hoofdstuk 4 is onderzocht of de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is vanuit een goed woonmilieu en of de waarden van de bestemmingen in de omgeving van het plangebied niet onevenredig worden aangetast. Hieruit blijkt dat er geen beperkingen optreden voor omliggende bedrijven ten gevolge van de bestemmingswijziging aan de Langenboomseweg 147, waarmee opvolging gegeven wordt aan sub e. Om te voldoen aan artikel 8.6.2 lid f en h is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd welke als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. Bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan zijn de regels voor de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in artikel 8.6.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, geconsolideerd' gebruikt. Middels het gebruik van het plangebied als burgerwoning met tuin, wordt het verharde plangebied vergroend. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een inrichtings- en beplantingsplan laten opstellen, waardoor de voorgenomen ontwikkeling een bijdrage levert aan de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Hiermee vormt het plan een fysieke verbetering voor de omgeving zoals gevraagd in artikel 8.6.2 lid j.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' zoals verwoord in artikel 8.6.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, geconsolideerd'.

4.5.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de gemeentelijke ruimtelijke belangen en past binnen het relevante ruimtelijke beleid van de gemeente.

4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met ruimtelijke belangen van de verschillende overheden en past binnen het relevante ruimtelijke beleid.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Het aspect 'bodem' is nader onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportage is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

5.2 Bodem

5.2.1 Beoordelingskader

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

5.2.2 Verkennend bodemonderzoek

Om de bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen, is door Greenhouse Advies op 6 december 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 2 opgenomen.

Vooronderzoek

Uit het historisch onderzoek blijkt dat op de locatie en de directe omgeving geen eerdere onderzoeken zijn uitgevoerd en er is geen andere relevante informatie beschikbaar. Op de locatie is een Wm-vergunning uit 1999 actief. In deze vergunning is een wasplaats opgenomen als een locatie met mogelijke bodembelasting. In aansluiting hierop is het gehele terrein onderzocht volgens de strategie 'Onverdacht niet lijnvormig' (ONV-NL), met de wasplaats als Plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP).

Veldonderzoek

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem tot circa 0,75 meter uit zand bestaat, van 0,75 meter tot 3,20 meter uit sterk grindig zand, en daaronder bestaat de bodem uit hoofdzakelijk grind. Ter plaatse van de voormalige vetafscheider (boring B05) is de bodemopbouw afwijkend en geroerd tot minimaal 2,0 m-mv. Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van 3,2 m-mv.

Chemisch onderzoek

Uit de analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Wbb blijkt dat alle onderzochte parameters van zowel de boven- als de ondergrond niet verhoogd zijn ten opzichte van de desbetreffende achtergrondwaarden.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan het Bbk blijkt dat de boven- en ondergrond ter plaatse valt in de bodemkwaliteitsklasse Achtergrondwaarde, en dus altijd toepasbaar is. Dit betreft een indicatieve toetsing.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten van het grondwater aan de Wbb blijkt dat de concentraties van vier zware metalen licht verhoogd (> streefwaarde) zijn aangetoond. Alle overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd aangetoond ten opzichte van de desbetreffende streefwaarden.

Opgemerkt dient te worden dat het grondwatermonster genomen is uit een peilbuis met het filter van 6,1-7,1 m-mv, wat dieper is dan de NEN 5740 voorschrijft. In overleg met de ODBN is dit akkoord bevonden.

Op basis van het aantreffen van lichte verontreinigingen in het grondwater dient de hypothese 'Locatie is onverdacht' formeel verworpen te worden.

Aangezien in de grond ter plaatse van de deellocatie Wasplaats geen verontreinigingen zijn aangetroffen dient de hypothese plaatselijke bodembelasting formeel verworpen te worden. Het bodemonderzoek kan worden gebruikt voor de vastlegging van de eindsituatie van de bodemkwaliteit ter plaatse van de wasplaats.

Advies

Aangezien in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond, en in het grondwater enkel lichte verontreinigingen zijn aangetoond, is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking en parkeren

Met uitvoering van de beoogde bestemmingswijziging wordt een bedrijfslocatie met bedrijfswoning gewijzigd naar een woonbestemming met burgerwoning. Hiertoe zal de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte van het plangebied afnemen. Derhalve wordt geconcludeerd dat de parkeerbalans in de omgeving niet wordt verstoord. Uitgangspunt is dat parkeren op het eigen terrein dient plaats te vinden.

Afwikkeling verkeer

Het plangebied is bereikbaar via de Langenboomseweg. Via deze weg is in noordelijke richting de kern Langenboom te bereiken. In zuidelijke richting voert de Langenboomseweg richting Mill.

5.3.1 Verkeer

Met uitvoering van de beoogde bestemmingswijziging wordt een bedrijfslocatie met bedrijfswoning gewijzigd naar een woonbestemming met burgerwoning. Hiertoe zal de verkeersaantrekkende werking van het plangebied afnemen.

Ontsluiting

Het plangebied is bereikbaar via de Langenboomseweg. Via deze weg is in noordelijke richting de kern Langenboom te bereiken. In zuidelijke richting voert de Langenboomseweg richting Mill.

5.3.1.1 Conclusie verkeer

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2 Parkeren

Met uitvoering van de beoogde bestemmingswijziging wordt een bedrijfslocatie met bedrijfswoning gewijzigd naar een woonbestemming met burgerwoning. Hiertoe zal de parkeerbehoefte van het plangebied afnemen. Derhalve wordt geconcludeerd dat de parkeerbalans in de omgeving niet wordt verstoord. Uitgangspunt is dat parkeren op het eigen terrein dient plaats te vinden. Binnen het plangebied is ruim voldoende plek om in de parkeerbehoefte te voorzien (zie onderstaande afbeelding).



functiemenging. Direct naast woningen komen ander functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor. Volgens de VNG-brochure behoren gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een menging van woonbestemmingen, agrarische bestemmingen, natuur, water en bedrijfsbestemmingen. Tevens is het plangebied gelegen aan de Langenboomseweg, de hoofdverbinding tussen de kernen Mill en Langenboom. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het plangebied in het omgevingstype gemengd gebied is gelegen. Hiertoe kunnen de richtafstanden van omliggende functies met één afstandsstap worden verlaagd. Concreet betekent dit dat de normafstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 1 gemotiveerd kan worden verlaagd van 10 meter naar 0 meter, de afstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 2 kan worden verlaagd van 30 meter naar 10 meter, de afstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 3.1 kan worden verlaagd van 50 meter naar 30 meter en de afstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 3.2 kan worden verlaagd van 100 meter naar 50 meter.

Ten noordwesten en westen van het plangebied zijn twee agrarische bouwvlakken gesitueerd, te weten aan de Zuid Carolinaweg 24 en 26. Beide bedrijven zijn van belang voor de voorgenomen ontwikkeling vanuit het aspect 'agrarische geurhinder'. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 5.6 van deze toelichting.

Ten zuiden van het plangebied is aan de Langenboomseweg 139 een bedrijfsbestemming gesitueerd met aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 22'. Op deze locatie is een zeefdrukkerij gevestigd. Voor zeefdrukkerijen geldt een grootste richtafstand van 30 meter (10 meter voor gemengd gebied) voor geluid. De bedrijfsbestemming ligt op circa 185 meter van het plangebied en vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verder zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven en/of inrichtingen die een nadere beoordeling behoeven.

5.4.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geluid

5.5.1 Beoordelingskader

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de ruimtelijke procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

5.5.2 Toetsing

Het plangebied is gelegen aan de Langenboomseweg alwaar een 50km-regime geldt. In het kader van de Wet geluidhinder zijn bedrijfswoningen hetzelfde als burgerwoningen. In dit kader wijzigt de gevoeligheid van het object dus niet. Ten aanzien van wegverkeerslawaaï treden er dan ook geen wijzigingen op. Tevens zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gesitueerd die mogelijk voor geluidhinder kunnen zorgen. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Agrarische geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende agrarische bedrijven gevestigd. Aan de Zuid Carolinaweg 26 is een poelier gevestigd. Voor bedrijven met pluimvee geldt een richtafstand van

5.6.1 Beoordelingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Deze normen en afstanden zijn afhankelijk van het type veehouderij, de locatie of deze al dan niet is gelegen in een concentratiegebied en of deze gelegen is binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Een geur gevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen dus niet onder de noemer geur gevoelige objecten.

De woning binnen het plangebied dient aangemerkt te worden als geurgevoelig object in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

5.6.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarmee voorziet onderhavig initiatief niet in de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten waardoor wordt geconcludeerd dat er geen omliggende agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.7.2 Conclusie

De beoogde bestemmingswijziging draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Omgekeerd kan worden gesteld dat er in de directe omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen welke de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is onder andere de digitale watertoets doorlopen. De watertoets is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Uit de watertoets blijkt dat voor dit plan de normale procedure van toepassing is. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Aa en Maas.

5.8.1 Beleid

In Brabant één keur

Op 3 maart 2015 is de keur van waterschap Aa en Maas gewijzigd. De 'oude' keur is daarbij vervangen door een nieuwe keur die geldt voor alle drie de Brabantse waterschappen. In deze keur zijn de regels beter op elkaar afgestemd en vereenvoudigd tot één keur in heel Brabant. Bij deze nieuwe keur ligt de nadruk meer op wat mag dan wat niet mag. Daarnaast is er in minder gevallen een vergunning nodig dan voorheen en volstaat vaak met een melding.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In de nieuwe keur is er nogal wat gewijzigd in het HNO beleid. Tot nu toe werd de wateropgave bepaald met de HNO tool. Deze is echter komen te vervallen.

Verhardingstoename tot 500 m²

In de nieuwe keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 500 m² vrijgesteld van compensatie omdat er, vanuit het watersysteem geredeneerd, geen aanleiding bestaat om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Echter zal het regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen toch een hemelwatervoorziening wordt verlangd. Bovendien kan een voorziening wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

Gevoeligheidsfactor

Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Voor gebieden worden er drie gevoeligheidsfactor waarden gehanteerd: ¼ (droge gebieden met een GHG groter dan 80 cm-mv, ½ (GHG 40 – 80 cm-mv) en 1 (natte gebieden met een GHG kleiner dan 40 cm-mv). Welke gevoeligheidsfactor van toepassing is, kan worden afgelezen van de op 26 februari 2015 vastgestelde kaart 'Algemene regels versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak' van waterschap Aa en Maas.

Verhardingstoename van 500 m² tot 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² is de volgende rekenregel opgenomen: benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m).

Verhardingstoename boven 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename van meer dan 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels.

5.8.2 Watertoets

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is op 16 december 2021 de digitale watertoets doorlopen. Hieruit volgt dat er geen sprake is van waterschapsbelang voor dit plan. Het waterschap geeft daarop het volgende advies:

"Uit de door u ingevoerde gegevens blijkt dat uw planvoornemen een functiewijziging betreft, de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 500 m² is en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. Onze verwachting is dat wij daarom geen of weinig inhoudelijke opmerkingen zullen hebben."

Voor herbouw van de voormalige bedrijfsbebouwing geldt een eis voor berging van regenwater van 60 mm per m² nieuw verhard oppervlak. Dit betekent dat, mocht in de toekomst het totale toegestane oppervlak aan bijgebouwen worden gerealiseerd, moet worden voorzien in de benodigde waterberging. Op welke wijze hieraan te zijner tijd invulling wordt gegeven zal worden bepaald wanneer de bouw van bijgebouwen aan de orde is. Het bouwpeil van eventuele vervangende nieuwbouw dient 0,30 m boven het peil ter hoogte van de zijkant van de aangrenzende weg (in dit geval de Langenboomseweg) te zijn. Ten behoeve van de berging van deze waterberging is een regeling in de planregels opgenomen.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep versturend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);

- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten, projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

5.9.2 Toetsing

Omdat de beoogde bestemmingswijziging betrekking heeft op een bestaand bouwwerk heeft geen flora- en fauna onderzoek plaats te vinden. Er worden immers geen bestaande natuurwaarden aangetast. De naar een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning verkeert in een goede staat en vertoont geen open gaten waar vleermuizen of gebouwbewonende vogels naar binnen kunnen. Mocht er onverhoopt toch één van deze dieren aanwezig zijn dan zullen deze geen verstoring ondervinden omdat de beoogde ontwikkeling geen bouwactiviteiten of sloopwerkzaamheden omvat. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen nadelige effecten op eventueel voorkomende flora en/of fauna.

Aangezien het planvoornemen geen bouwactiviteiten omvat en er slechts planologische omzetting van een bedrijfsbestemming naar woonbestemming plaatsvindt is er geen sprake van toename in mogelijke stikstofdepositie. Een berekening voor stikstofdepositie in omliggende Natura 2000-gebieden is derhalve niet noodzakelijk. Tot slot wordt gesteld dat het plangebied niet in Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland is gelegen.

5.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'flora en fauna' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. Met deze wet worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening (vroeg)tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

De 'Nota Belvédère' besteedt aandacht aan de wijze waarop in de ruimtelijke ordening met de cultuurhistorische kwaliteiten van een gebied moet worden omgegaan en welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Uitgangspunt is "behoud door ontwikkeling". In de nota zijn de belangrijkste gebieden afgebakend.

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft een eigen gemeentelijk archeologiebeleid en een archeologische verwachtingskaart geformuleerd. De gemeente streeft ernaar dat het beschermen van archeologische resten in balans is met de overige maatschappelijke belangen in de gemeente.

Conclusie

Ten behoeve van de beoogde bestemmingswijziging vinden er geen bouwactiviteiten plaats. Hierdoor zal de aanwezige bodem niet worden verstoord. Daarnaast wordt gesteld dat de bedrijfswoning geen cultuurhistorische waarden heeft. De omzetting van de bestemming heeft derhalve geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10.1 Beoordelingskader

Algemeen

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

5.10.2 Toetsing

Ten behoeve van de beoogde bestemmingswijziging vinden er geen bouwactiviteiten plaats. Hierdoor zal de aanwezige bodem niet worden verstoord. Daarnaast wordt gesteld dat de bedrijfswoning geen cultuurhistorische waarden heeft. De omzetting van de bestemming heeft derhalve geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden.

5.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Conclusie

In het kader van de beschouwing van het aspect 'externe veiligheid' zijn bedrijfswoningen hetzelfde als burgerwoningen. Met de beoogde bestemmingswijziging treden er ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid' dan ook geen wijzigingen op. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in

een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

5.11.2 Toetsing

In het kader van de beschouwing van het aspect 'externe veiligheid' zijn bedrijfswoningen hetzelfde als burgerwoningen. Met de beoogde bestemmingswijziging treden er ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid' dan ook geen wijzigingen op.

5.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Luchtvaartverkeerzone

Algemeen

Rondom de vliegbasis Volkel ligt een luchtvaartverkeerzone waarmee rekening moet worden gehouden bij de herontwikkeling van het plangebied. Naast het directe ruimtegebruik kent een (militair) luchtvaarterrein ook een aanzienlijk indirect ruimtebeslag vanuit diverse aspecten van veiligheid.

IHCS

Op gronden met de aanduiding 'luchtverkeerzone IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 m + NAP. Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 12 m. Met een ligging van circa 16 m + NAP en een maximale bouwhoogte van 12 meter voldoet onderhavig plangebied ruimschoots aan de hoogtebeperking vanwege de IHCS.

ILS-zone 4

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'luchtverkeerzone – ILS-zone 4'. Op gronden met deze aanduiding mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 48,9 m + NAP. Met een ligging van circa 16 m + NAP en een maximale bouwhoogte van 12 meter voldoet onderhavig plangebied ruimschoots aan de hoogtebeperking vanwege de ILS.

Radarverstoringsgebied

Objecten hoger dan 65 m + NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van het radarstation van de vliegbasis Volkel kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is.

Onderhavige ontwikkeling voldoet ruimschoots aan de hoogtebeperking in het kader van het radarverstoringsgebied.

5.12.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtvaartverkeerzone' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.13 Milieueffectrapportage

Voor dit project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

Op 1 april 2011 wijzigde het Besluit milieueffectrapportage. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, een afweging moet plaatsvinden of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria zoals genoemd in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

Mede gelet op wat elders in deze toelichting wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, heeft het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn.

5.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportage, vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit wijzigingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het wijzigingsplan 'Langeboom, Langenboomseweg 147' wordt de huidige bedrijfsbestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen', teneinde de bedrijfswoning en bijbehorende gronden te kunnen gebruiken als burgerwoning. Dit wijzigingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, geconsolideerd' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 5 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen wanneer een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom – nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel – wordt betrokken.
- artikel 6 Algemene bouwregels: dit artikel bevat regels ten aanzien van bebouwingspercentages, het bouwen van ondergrondse bouwwerken, het bouwen op gronden zonder maatvoeringsaanduiding en het realiseren van rijbakken.
- artikel 7 Algemene gebruiksregels: in dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming met de ter plekke geldende bestemming. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het bestemmingsplan geldende bestemmingen.
- artikel 8 Algemene aanduidingsregels: dit artikel bevat bepalingen met betrekking tot voor het plangebied geldende gebiedsaanduidingen en bijbehorende restricties.
- artikel 9 Algemene afwijkingsregels: in dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. In deze regels wordt beschreven onder welke voorwaarden het bevoegd gezag mag afwijken van de regels in het bestemmingsplan.
- artikel 10 Algemene wijzigingsregels: in dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels voorzien in de voorwaarden om de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te mogen wijzigen.
- artikel 11 Overige regels: in dit artikel worden de overige van toepassing zijnde regels uitgelicht.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 12 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 13 is de officiële benaming van dit bestemmingsplan opgenomen.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke

bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Voor onderhavig plangebied is er voor gekozen om de totale bedrijfsbestemming te bestemmen naar 'Wonen' en het bestaande bouwvlak hierbij te handhaven. Hiermee wordt de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Voor de bijbehorende bouwwerken is een aanduiding opgenomen waarmee is geregeld dat ter plaatse maximaal 220 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Tot slot zijn de ter plekke geldende gebiedsaanduidingen overgenomen op verbeelding en in de regels.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 612. lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend wijzigingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht. De kosten voor het doorlopen van de wijzigingsprocedure worden op grond van de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn beperkt tot de leges, de ruimtelijke procedure en bijbehorende onderzoeken. De initiatiefnemer zal deze kosten op zich nemen.

7.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal een planschadeovereenkomst worden gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

8.2 Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog is aan alle omwonenden de als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen brief toegestuurd met een toelichting op het planvoornemen. In deze brief zijn de omwonenden op de hoogte gesteld van het plan en is hen de mogelijkheid geboden meer informatie op te vragen of vragen te stellen per mail. Tevens is de mogelijkheid geboden om aan te geven geen bezwaar te hebben tegen de plannen middels het ondertekenen van de brief. Alle aangeschreven omwonenden, op één na bij afwezigheid door vakantie, hebben aangegeven akkoord te zijn met de plannen middels ondertekening van de brief. Dit laat echter onverlet dat het belanghebbenden altijd vrij staat gedurende de ter inzage legging alsnog een zienswijze op het plan in te dienen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.gemeente-mill.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in de Staatscourant, het plaatselijke weekblad en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke plan.